# Il commercialista. Le spine fiscali

Quesito

Svolgo una attività di somministrazione di alimenti e bevande mediante una ditta individuale. Avendo intenzione di interrompere la mia attività commerciale ho intenzione di dare in affitto l'azienda mantenendo la proprietà dell'immobile. Sapendo che la cessazione totale dell'attività della ditta individuale equivale all'assegnazione dell'immobile a me stessa, persona fisica, mi chiedo: posso fare subito il preliminare di affitto di azienda e dopo, successivamente (per es. dopo 2-3 mesi), procedere con l'assegnazione dell'immobile e degli arredi a me stessa, chiudendo quindi la ditta?

Risposta
Il trattamento fiscale dell'affitto dell'unica azienda è sicuramente controverso.
Mentre non vi sono particolari dubbi sul fatto che con l'affitto della sua unica azienda l'imprenditore perde tale qualifica e che i canoni di affitto concorrono a formare il reddito come "redditi diversi" ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. h) del TUIR e che, ai fini iva, come confermato dalla Circolare 26 del 19/03/1985, l'operazione non è soggetta ad Iva ma ad imposta di registro, più controverso, almeno da parte dell'amministrazione finanziaria, è il momento in cui i beni mobili ed immobili si devono considerare assegnati all'imprenditore con conseguente tassazione della plusvalenza e applicazione dell'iva.
L'amministrazione finanziaria, in occasione delle proprie verifiche fiscali, ha spesso contestato che se l'imprenditore dopo aver concesso in affitto l'unica propria azienda dichiara la cessazione dell'attività, lo stesso debba rilevare la plusvalenza ed applicare l'iva sui beni ammortizzabili quali beni destinati al consumo personale o comunque a finalità estranee all'esercizio dell'impresa. La questione è stata tuttavia chiarita da una recente sentenza della Suprema Corte di Cassazione la quale ha affermato che nel caso di specie, non ricorrono i presupposti né per la configurazione di una plusvalenza tassabile, né per l'obbligo di fatturazione per autoconsumo, in quanto i beni sono stati interamente oggetto di affitto unitamente all'azienda e, quindi, deve escludersi che gli stessi siano stati destinati al consumo personale o familiare dell'imprenditore (quale "consumatore finale").

La plusvalenza sarà invece tassata - quale reddito diverso - solo al momento della successiva vendita dell’azienda affittata. n